

# Vetlerinden, detaljreguleringsplan

## Del av Gnr. 17 Bnr. 416 - Endring

### Reguleringsføresegner

Plan-ID 4624\_20230600

<b>Reguleringsplan, detaljregulering for:</b>	Vetlerinden
<b>Gardsnummer, bruksnummer:</b>	Del av 17/416
<b>Nasjonal arealplan-ID:</b>	4624_20230600
<b>Saksnummer:</b>	26/1249
<b>Dato for siste revisjon av føresegna:</b>	<del>21.03.2025</del> 23.03.2026
<b>Dato for vedtak i kommunestyret:</b>	15.05.2025
<b>Planen omfattar følgande plankart (list opp alle aktuelle vertikalnivå) og tilhøyrande føresegn:</b>	Plankart, datert <del>17.02.2025</del> 23.03.2026
<b>Denne planen endrar:</b>	
<b>Eg stadfestar at føresegnene er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak:</b>	<Signatur avdelingsleiar>

## § 1 Siktemålet med planen

Hovudformålet med reguleringsplanen er fortetting av området med fleirmannsbustader/rekkjehus og leilegheiter med tilhøyrande infrastruktur samt moglegheit for forretning og kontor som del av lokalsenteret Lysefjorden.

## § 2 Fellesføresegner for heile planområdet

### § 2.1 Eigarform (§12-7 nr 14)

§ 2.1.1 Område med feltnemning o\_ før feltnamn er avsett til offentlege formål.

### § 2.2 Terrenghandsaming (§12-7 nr 4)

§ 2.2.1 Alle inngrep som vert gjort i samband med utbygging skal utførast skånsamt med omsyn til terreng og vegetasjon.

### § 2.3 Kommunaltekniske anlegg og installasjonar (§12-7 nr. 2)

§ 2.3.1 Straum, telefon og fiberkablar skal leggjast i jord, og skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.

§ 2.3.2 Det er tillate å etablere nettstasjon innanfor føremål til bygningar og anlegg og grøntstruktur. Det er 5 meter byggegrense rundt nettstasjonar og desse må stå minst 5 meter frå bygning med brennbare overflater.

### § 2.4 VA-rammeplan

VA-rammeplan datert 19.04.2024, er retningsgjevande for vidare detaljprosjektering.

### § 2.5 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 08.01.2025 er retningsgjevande for disponering av planområdet.

### § 2.6 Støy

§ 2.6.1 Støyrapport, datert 17.06.2024, skal leggjast til grunn for vidare støyhandsaming og er retningsgjevande for naudsynte støytiltak.

§ 2.6.2 Ved søknad om igangsetting skal ein leggja ved dokumentasjon som viser at krav til støy, både innandørs og utandørs vert tilfredsstilt.

§ 2.6.3 Alle bustadeiningar skal ha stille side slik den er definert i T-1442/2021. Bustadeiningar med fasadenivå i nedre del av gul sone skal ha stille side, der ein kan plassera soverom.

§ 2.6.4 Støynivå på uteopphaldsareal må vere mindre eller lik nedre grense for gul støysone, Lden = 55 dB.

## § 3 Føresegner for arealformål

### § 3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1, 4, 7)

#### Fellesføresegner for bygningar og anlegg (felt BK1 – BK3, BB, RA, KBA)

- § 3.1.1 Tiltak skal ha gode arkitektoniske kvalitetar. Bygningar skal ha ei heilskapleg form og volumoppbygging og fremje gode uterom og terrengbehandling.
- § 3.1.2 Det er tillate å etablere solcellepanel/solfangarar. Ved evt. etablering av solcelle/solfangarar på tak skal desse inngå i ei arkitektonisk og heilskapleg utforming av bygget.

#### Byggegrense

- § 3.1.3 Byggegrenser innanfor utbyggingsformåla er vist i plankartet, og bygningar skal plasserast innanfor viste byggegrenser. Der den ikkje er vist er byggegrensa samanfallande med formålsgrensa. Følgjande tiltak er tillate utanfor viste byggegrenser, innanfor føremålsområda for bygningar og anlegg, dersom dei ikkje kjem i konflikt med siktsoner for veg:
- inntilfylling/jordpåslag, fyllingar.
  - gjerde, trapper, ramper, gangvegar, terrasser og mindre murar.
  - VA- anlegg og andre tekniske installasjonar, renovasjon mv.
  - parkeringskjellar under bakken innanfor BB og BK1.
- § 3.1.4 Min. byggegrense frå senterlinje av ny veg Edne, o\_KV1 og o\_KV2, er 12 m. Unntak: Parkeringsanlegg som ligg under terreng innanfor BB og BK1 er tillate oppført nærare køyreveg o\_KV1 og o\_KV2.

#### Parkering og sykkelparkering (§ 12-7 nr. 7)

- § 3.1.5 Parkering for bil skal primært vere løyst i fellesanlegg under bygningar innanfor utbyggingsområda KBA, BB og BK1. Evt. fasade til garasjeanlegg skal inngå i bygga med ein arkitektonisk, heilskapleg utforming.
- § 3.1.6 Pr. bustadeining er det krav om 0,5 - 0,9 parkeringsplass for bil og 1 sykkelparkeringsplass.
- § 3.1.7 Pr. 100 m<sup>2</sup> forretning er det krav om 2 parkeringsplassar for bil og 0,2 parkeringsplass for sykkel.
- § 3.1.8 Pr. 100 m<sup>2</sup> kontor er det krav om 1-2 parkeringsplassar for bil og 0,2 parkeringsplassar for sykkel.
- § 3.1.9 Pr. 100 m<sup>2</sup> kafeteria er det krav om 0,4 parkeringsplass for bil og 0,2 parkeringsplass for sykkel.

## Uteopphaldsareal/leikeareal

§ 3.1.10 Det skal opparbeidast min. 50 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal per bustadeining. Det er ikkje krav til eige kvartalsleikeplass i planområdet. Totalkrav for utomhusareal/leik skal løysast innanfor planområdet og kan løysast på tvers av byggeformål. Rammesøknad skal vise korleis arealkravet i første setning er oppfylt.

§ 3.1.11 Illustrasjonsplan datert 08.01.2025 er retningsgivande for disponering av uteopphaldsareal.

Felles uteopphaldsareal skal:

- legge til rette for møte mellom menneske i alle aldrar og funksjonsgrad.
- delast opp i sonar med ulikt tilbod og storleik og vere eigna for leik og opphald heile året. Tilbod for nærleik kan delast inn i ulike sonar og ha ulik storleik. Alle byggeområda skal ha tilgang til nærleikeplass. Innanfor KBA/BK3 og BK1/BB er det tillate med felles nærleikeplass. Nærleikeplassane skal vere sikra mot støy, forureining, trafikkfare, og annan helsefare.
- ha maksimalt støynivå på Lden=55 dB
- sosiale soner og leikeplassar skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogleg utnytting av soltilhøve og lokalklima.
- leikeplassar og sosiale soner skal vere sentralt plassert i byggeområda og plasserast i samanheng med tilstøytande friområde/grønstruktur, stiar/gangsamband.
- treningsapparat og benkar kan plasserast på leikeplass, og i sosiale soner.

§ 3.1.12 Alle byggefelt skal ha nærleikeplass sentralt plassert, maks. 50 m frå bustaden. Leikeplass skal utstyrast med sittegruppe og leikeapparat. Min. eit apparat skal vere universelt utforma. Del av nærleikeplass i BK2 skal ha rullbart dekke og vere terskelfritt.

§ 3.1.13 Det er tillate med fellesareal på takterrasse som tillegg til areal på bakkeplan. Naturterreng som er brattare enn 1:3 kan reknast med som felles uteopphaldsareal der dette har ein bruksverdi.

§ 3.1.14 I samband med rammesøknad for dei ulike felta skal det gå fram kva kvalitet og innhald (møblar, leikeapparat, vegetasjon m.m.) uteopphaldsareala skal ha og korleis desse skal opparbeidast.

## Utnytting og byggehøgder (§ 12-7 nr. 1)

§ 3.1.15 Utnyttingsgrad og byggehøgdeline for byggeområda er vist i plankartet. Parkering under bakken er medrekna i grad av utnytting. **Ope overbygde areal er ikkje medrekna i grad av utnytting.** Det er tillate med mindre avvik opp til + 0,5 m frå regulert høgde.

Mindre takoppstikk som piper, tekniske installasjonar som heishus, ventilasjonsanlegg, rekkverk, solcelle og liknande kan tillatast opp til 1,5 m over regulert byggehøgde.

### **Konsentrert busetnad (BK1 – BK3)**

- § 3.1.16 Innanfor området BK1 – BK3 er det tillate å føre opp fleirmannsbustader/rekkjehus.
- § 3.1.17 Maks utnyttingsgrad og byggehøgdeliner er vist i plankartet.
- § 3.1.18 Innanfor BK3 er det tillate å føre opp støyskjerm utanfor viste byggegrenser, for å oppnå tilfredsstillande støynivå på uteareal.
- § 3.1.19 Parkering for BK1 skal vere i felles parkeringsanlegg i BK1/BB.
- § 3.1.20 Parkering for BK2 skal vere i felles parkeringsanlegg i BK1/BB.
- § 3.1.21 Parkering for BK3 skal vere i felles parkeringsanlegg i KBA og BK1/BB.

### **Bustader – blokk (BB)**

- § 3.1.22 Innanfor BB er det tillate å byggje bustader i blokk. Bustadeiningane skal ha varierende storleik.
- § 3.1.23 Maks utnyttingsgrad og byggehøgdeliner er vist i plankartet.
- § 3.1.24 Parkering for BB skal vere i felles parkeringsanlegg i BK1/BB.

### **Kombinert bygg og anleggsformål (felt KBA)**

- § 3.1.25 Innanfor området KBA er det tillate å etablere bustader i blokk, daglegvareforretning, annan detaljhandel, kontor og offentleg eller privat tenesteyting. Bustadeiningane skal ha varierende storleik. Areal til daglegvareforretning/annan detaljhandel er avgrensa til maks 1500 m<sup>2</sup> BRA.
- § 3.1.26 Maks utnyttingsgrad og byggehøgdeliner er vist i plankartet.
- § 3.1.27 For etasjehøgde over 3 m skal bruksarealet reknast utan tillegg for tenkte plan, jf. tek § 5-4 2 a.
- § 3.1.28 Bygning ut mot kryss o\_KV1, o\_FO2 og V1 skal ha aktiv/levande fasade. Framfor fasaden skal det etablerast eit torg/sambruksareal, jf. § 6.3.
- § 3.1.29 Renovasjon og varelevering til forretning, annan detaljhandel, kontor og tenesteyting skal løysast innanfor KBA. Løysinga skal vere trafikksikker og godkjennast av kommunen.
- § 3.1.30 Parkering for KBA skal vere i felles parkeringsanlegg i KBA. Det kan også tillatast noko kunde- og gjesteparkering som overflateparkering innanfor KBA, herunder HC-parkering.

## **Renovasjonsanlegg (felt RA)**

- § 3.1.31 f\_RA regulerer felles anlegg for avfallshandtering for bustadene i BB, BK1 – BK3 og KBA. Anlegget skal vere nedgraven løysing, i samsvar med godkjend renovasjonsteknisk plan datert 24.06.2024.
- § 3.2 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2) (felt o\_KV1, o\_KV2, V1- V4, o\_FO1- o\_FO7, FO8, FO9, GG, o\_SK1- o\_SK3, o\_AVG, AVG)**
- § 3.2.1 Generelt
- § 3.2.1.1 Avkøyrspiler merka i plankartet er retningsgjevande. Endeleg plassering skal fastsetjast i samband med søknad om rammeløyve og visast i tilhøyrande situasjonsplan.
- § 3.2.2 **Køyreveg (felt o\_KV)**
- § 3.2.2.1 o\_KV1 og o\_KV2 skal nyttast til køyreveg til byggeområda innanfor planområdet og vidare til andre område i lokalsenteret. Køyrevegen omfattar vegbane med skulder, kryss og tilhøyrande anlegg. Rekkverk og andre tekniske installasjonar /trafikkreguleringar som veghaldar finn naudsynt, kan førast opp innanfor formålet.
- § 3.2.3 **Fortau (felt o\_FO1- o\_FO7, FO8 og FO9)**  
o\_FO1 – o\_FO7, FO8 og FO9 skal nyttast til fortau langs køyreveg/veg og omfattar fortau med skulder og tilhøyrande anlegg. Tekniske installasjonar /trafikkreguleringar, som veghaldar finn naudsynt, kan førast opp innanfor formålet.
- § 3.2.4 **Gangveg, gangareal, gågate (GG)**  
Gangveg, GG, skal opparbeidast og nyttast til gangforbindelse mellom bustadområda og ulike leik- og uteopphaldsareal i området.
- § 3.2.5 **Veg (V1 – V4)**  
V1, V2 og V3 er felles veg/tilkomst til områda BB, BK1 – BK3 og KBA. V4 er innkøyring til Lysekloster barnehage.
- § 3.2.6 **Kombinert formål- samferdsel- (o\_SK1 - o\_SK3)**  
Områda for kombinert formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, o\_SK1 - o\_SK3, er areal med blanda trafikk og skal utformast med nedsenka fortauskant.
- § 3.2.7 **Annan veggrunn- grøntareal (felt o\_AVG, AVG)**
- § 3.2.7.1 Anna veggrunn grøntareal kan nyttast til skjeringar, fyllingar, murar, grøfter, sideareal til veganlegget og open vassløysning.

§ 3.2.7.2 Innanfor arealet kan det plasserast veglys, rekkverk, støyskjermingstiltak, skilt/skiltportalar og andre installasjonar/infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget, samt førast fram annan infrastruktur i røyr/kabel og open vassløyving.

§ 3.2.7.3 Innanfor arealet o\_AVG mellom o\_FO3, FO9 og f\_RA skal det beplantast med lågveksande vegetasjon utanfor friksiktzone.

### **§ 3.3 Blågrøntstruktur (§ 12-5 nr. 3) Fellesføresegner for blågrøntstruktur (felt BG)**

§ 3.3.1 Blågrønnstruktur skal oppretthaldast som grønt drag med vegetasjon og myr. Det er ikkje tillate med større terrenginngrep. Det er tillate med enkel tilrettelegging for ferdsel og naturleik. Dette skal løysast med metodar som gjer minimal inngrep i myra. Sjå og § 6.2 Føresegnområde #2.

## **§ 4 Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

### **§ 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)**

§ 4.1.1 Frisiktzone (H140) I frisiktsoner skal det være fri sikt høgare enn 0,5 m over tilstøytane nivå på vegar/avkøyrslar.

## **§ 5 Rekkjefølgjeføresegner (§ 12-7 nr. 10)**

### **§ 5.1 Før rammeløyve (felt KBA, BK1 – BK3, BB)**

§ 5.1.1 Teknisk VVA-plan må vere godkjend før eller i samband med søknad om rammeløyve innanfor det aktuelle byggeområde.

§ 5.1.2 Saman med søknad om rammeløyve skal det følgje med ein utomhusplan som viser korleis krava til felles uteopphaldsareal vert oppfylt.

### **§ 5.2 Før igangsettingsløyve**

§ 5.2.1 Ny fylkesveg Åsen - Helleskaret og kommunale hovudanlegg for VA fram til Ohara og Os VBA skal vere ferdigstilt/ sikra ferdigstilt før det kan setjast i gang nye tiltak innanfor områda BK1 – BK3, BB og KBA.

§ 5.2.2 Før igangsetjingsløyve kan gjevast for nye tiltak innanfor utbyggingsområda BB, BK1 – BK3 og KBA, skal det sendast inn plan for anleggsperioden, som viser korleis mjuke trafikantar skal sikrast og støy handterast i anleggsperioden.

§ 5.2.3 Fortau o\_FO5 og o\_FO7 må vere ferdig opparbeidd før igangsetjingsløyve for nye bustader og forretning/kontor/tenesteyting innanfor felt KBA, BK1 – BK3 og BB.

### § 5.3 Før midlertidig bruksløyve/ferdigattest (felt KBA, BK1 – BK3, BB)

§ 5.3.1 Før det kan gjevast ferdigattest/mellombels bruksløyve for nye bustader innanfor utbyggingsområda må følgjande vere ferdig opparbeid, jf. tabell under.

Utbyggingsformål	Krav
BK1 og BB	<ul style="list-style-type: none"><li>• Veg V1 og V2*</li><li>• Fortau FO8 og FO9</li><li>• Felles parkeringsanlegg innanfor BB/BK1</li><li>• VA-anlegg</li></ul>
KBA	<ul style="list-style-type: none"><li>• Veg V1*</li><li>• Fortau FO8 og FO9</li><li>• Gangveg GG</li><li>• Felles parkeringsanlegg innanfor KBA</li><li>• Torg/sambruksareal innanfor #3</li><li>• Varelevering og renovasjon for næring</li><li>• VA-anlegg</li></ul>
BK2	<ul style="list-style-type: none"><li>• Veg V1 og veg V3*</li><li>• Fortau FO8 og FO9</li><li>• Gangveg GG</li><li>• VA-anlegg</li><li>• Felles parkeringsanlegg innanfor BB/BK1</li></ul>
BK3	<ul style="list-style-type: none"><li>• Veg V1*</li><li>• Fortau FO8 og FO9</li><li>• VA-anlegg</li><li>• Felles parkeringsanlegg innanfor KBA</li><li>• Fells parkeringsanlegg innanfor BB/BK1</li></ul>

\* Utforming av sideareal, revegetering og utforming av tekniske anlegg skal ferdigstillast saman med resten av veganlegget.

### § 5.3.2 Felles uteopphaldsareal og renovasjon

Før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest til nye bustader innanfor områda KBA, BB og BK1 – BK3 skal tilstrekkeleg felles uteopphaldsareal tilhøyrande bustadene vere ferdigstilt og etablert med tilfredsstillande tilkomst/tilgjenge frå bustader, møblering og leikeutstyr, og renovasjon f\_RA skal vere opparbeidd og godkjent av BIR.

## § 6 Føresegnsområde

### § 6.1 Føresegnområde #1- midlertidig rigg- og anleggsområde

- Areal regulert til midlertidig rigg- og anleggsområde, vist som #1 i plankartet, kan nyttast til gjennomføring av veganlegget. Arealinngrepet skal minimerast.
- Område nytta til midlertidig rigg- og anleggsområde skal ryddast og setjast i stand/revegeterast i samsvar med gjeldande plankart og føresegner samtidig med ferdigstilling av anleggsarbeidet.

### § 6.2 Føresegnområde #2 – Gangforbindelse mellom bustadområda BB/BK1 og BK2 over blågrøntstruktur BG

Innanfor føresegnområde #2 er det tillate å etablere gangforbindelse mellom bustadområda BB/BK1 og BK2 over blågrøntstruktur BG. Dette skal løysast med metodar som gjer minimal inngrep i myra, jf. § 3.3 blågrøntstruktur.

### § 6.3 Føresegnområde #3 – Torg/sambruksareal innanfor KBA

Føresegnsområde #3 viser areal for etablering av torg/sambruksområde framfor forretning/kafé. Utforming inklusiv møblering, løysing for varelevering mv. skal gå fram av rammesøknad for området KBA.

## § 7 Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i planføresegnene

Plankart, datert ~~17.02.2025~~ 23.03.2026